CREDIT FONCIER FRANCO-CANADIEN

CAPITAL : - - - $3,000,000

BUREAU A PARIS, - - - - - - -	3, RUE D'ANTIN
BUREAU A QUÉBEC, - - - - - - -	56, RUE St. PIERRE
BUREAU A MONTRÉAL, - - - - - -	114, RUE St JACQUES

L'HON. E. DUCLERC, SENATEUR, PRESIDENT, PARIS.

ADMINISTRATEURS CANADIENS :

CHAPLEAU, L'Hon. J. A., Conseil de la Reine, Vice-Président . . . . . Montréal.

WURTELE, J. S. C., Député, Administrateur délégué au Canada . . . . . Montréal.

BEAUDET Elisée, Député . . . . . Québec.
PAQUET, L'Hon. E. T., Député . . . . . do
THIBAUDEAU, L'Hon. Isidore, Président de la Banque Nationale . . . . . do
WORKMAN, Thos., Président de la Banque Molson . . . . . Montréal.

COMMISSAIRES-CENSEURS :

DROLET, Gustave A., Chevalier de la Légion d'Honneur. . . . . Montréal.
VÉZINA François, Caissier de la Banque Nationale. . . . . Québec.

La province de Québec est divisée en deux pour la direction des affaires : la Division de Québec, qui comprend le territoire à l'est des rivières St Maurice et Nicolet, et la Division de Montréal, celui à l'ouest de ces rivières.

DIVISION DE MONTRÉAL

Bureau ouvert au public de 10 heures A. M., à 3 heures P. M.

Directeur : EDMOND J. BARBEAU.

OPÉRATIONS DE LA SOCIÉTÉ.

Le Crédit Foncier Franco-Canadien a pour objet :

Iº Les prêts hypothécaires, soit à long terme, avec remboursement par annuités, soit à court terme, sans amortissement.
IIº Les prêts sur nantissement de créances hypothécaires ou privilégiées, soit à long terme avec remboursement par annuités, soit à court terme sans amortissement.
IIIº Les prêts, à long ou à court terme, aux corporations municipales ou scolaires et aux fabriques.
IVº Les acquisitions, par voie de transport ou de subrogation, de créances hypothécaires ou privilégiées sur immeubles.
Vº Les acquisitions de bons et débentures émis par les corporations municipales et scolaires et par les compagnies incorporées faisant affaire dans le pays.
VIº Les acquisitions d'effets publics.

BIBLIOTHEQUE S.M.E QUEBEC

CONDITIONS GENERALES DES PRETS.

Le montant des prêts peut atteindre la moitié de la valeur attribuée aux immeubles donnés en garantie.

L'évaluation est faite sur la double bâse du revenu net et de la valeur vénale.

La société ne prête que sur première hypothèque. Elle n'accepte pas en gage : les mines et carrières ;—les terres à bois ;—les immeubles indivis ;—les immeubles dont l'usufruit et la nue propriété ne sont pas réunis.

Un prêt au moyen duquel des créances déjà inscrites doivent être remboursées, est considéré comme fait sur première hypothèque.

Si parmi les créances, quelques-unes ne peuvent pas être remboursées immédiatement, cette circonstance n'empêche pas la réalisation du prêt. Le contrat de prêt en fait mention, et une somme suffisante reste en dépôt entres les mains de la société jusqu'au moment où les créanciers inscrits peuvent être remboursés. La somme ainsi retenue produit au profit de l'emprunteur des intérêts au taux de cinq pour cent par an.

Le premier rang peut être assuré à l'hypothèque de la société :

1° Par la subrogation.

2° Par le consentement à antériorité, ou la cession de rang hypothécaire, conféré par le créancier antérieur.

Les biens hypothéqués susceptibles de périr par le feu doivent être assurés contre l'incendie, aux frais de l'emprunteur ; et l'indemnité qui serait due en cas de sinistre doit être transportée à la société.

L'assurance doit être faite par une compagnie qui offre la solidité désirable ; elle doit être maintenue pendant la durée du prêt. La société a toujours le droit d'acquitter elle-même la prime annuelle de l'assurance ; dans ce cas le montant en est ajouté à l'annuité ou remboursé semestriellement avec l'intérêt.

L'emprunteur peut toujours se libérer par anticipation, en payant une indemnité de un et demi pour cent sur le capital rapporté par anticipation. Il profite de l'amortissement déjà opéré par le service de ses annuités.

Tout remboursement partiel donne lieu à une réduction proportionnelle de l'annuité ou du semestre d'intérêt.

La société laisse à l'emprunteur le choix du notaire, afin d'éviter tout déplacement de clientèle. Elle ne déroge à cet usage que dans des circonstances exceptionelles.

PRETS A LONG TERME.

La durée de ces prêts varie de 11 à 50 ans, au gré de l'emprunteur.

Ils sont amortissables par annuités comprenant l'intérêt et l'amortissement déterminé par le taux de l'intérêt et la durée du prêt.

Ces prêts se font à l'intérêt de six pour cent par an.

L'annuité est payable par semestre, le premier Juin et le premier Décembre.

L'annuité ne doit pas être supérieure au revenu net dont la propriété parait susceptible.

L'intérêt seul est dû à partir de la réalisation du prêt jusqu'à la première échéance ; le premier semestre de l'annuité est payé à la deuxième échéance.

Tant que l'emprunteur paie régulièrement ses annuités et ne laisse pas détériorer l'immeuble qu'il a hypothèqué, la société ne peut lui demandeur le remboursement du capital.

L'emprunteur est libre de rembourser à toute époque, tout ou partie du prêt.

On pourra se rendre compte du taux de l'annuité, pour le nombre d'années voulu, en consultant le tableau suivant. Le surplus de six par cent représente le montant de l'amortissement.

TABLEAU DES ANNUITES.

Calculées au taux de six pour cent par an, suivant le nombre d'années adopté pour l'extinction de la dette.

Durée du Prêt.	Annuité par $100.00.	Durée du Prêt.	Annuité par $100.00.	Durée du Prêt.	Annuité par $100.00.	Durée du Prêt.	Annuité par $100.00.
	$ c.		$ c.		$ c.		$ c.
11 ans.	12 68	21 ans.	8 50	31 ans.	7 18	41 ans.	6 61
12 "	11 93	22 "	8 31	32 "	7 10	42 "	6 57
13 "	11 30	23 "	8 13	33 "	7 03	43 "	6 53
14 "	10 76	24 "	7 97	34 "	6 96	44 "	6 50
15 "	10 30	25 "	7 82	35 "	6 90	45 "	6 47
16 "	9 90	26 "	7 69	36 "	6 84	46 "	6 44
17 "	9 55	27 "	7 57	37 "	6 79	47 "	6 42
18 "	9 24	28 "	7 46	38 "	6 74	48 "	6 39
19 "	8 96	29 "	7 36	39 "	6 69	49 "	6 37
20 "	8 72	30 "	7 27	40 "	6 65	50 "	6 35

Un emprunt de $100, payable en 50 ans, coûtera annuellement pour intérêt et amortissement, $6.35. L'amortissement de 35 centins par année, en sus de l'intérêt, éteindra en 50 ans le capital emprunté, $100.

Un emprunt de $100, payable en 25 ans, coûtera annuellement, $7.82. L'amortissement qui est de $1.82 par année, paie en 25 ans le capital emprunté, $100.

Combien de débiteurs payent depuis 20 à 25 ans un intérêt de 8 par cent et doivent encore le capital, qui auraient aujourd'hui fini de payer, capital et intérêts, en payant même moins de 8 pour cent s'ils avaient pu emprunter avec amortissement ?

PRETS A COURT TERME.

La durée de ces prêts ne peut dépasser dix ans.

Le taux de l'intérêt est de six pour cent par an.

L'intérêt est payable par semestre, après échéance, le premier Juin et le premier Décembre.

L'emprunteur peut à l'expiration du terme, si la situation n'est pas changée, demander que le contrat primitif soit remplacé par un contrat de prêt à long terme avec amortissement.

PRETS AUX CORPORATIONS PUBLIQUES

Ces prêts sont consentis, avec ou sans garantie hypothécaire, à long terme avec amortissement ou à court terme sans amortissement.

Les demandes d'emprunt doivent être accompagnées des pièces suivantes :

DANS LE CAS DE CORPORATIONS MUNICIPALES.

1° Une copie du règlement autorisant l'emprunt.
2° Une copie de l'approbation du Lieutenant-Gouverneur en Conseil.
3° Une copie du rôle d'évaluation.
4° Un état certifié des dettes.

DANS LE CAS DE CORPORATIONS SCOLAIRES.

1° Une copie du règlement ou de la résolution autorisant l'emprunt.
2° Une copie de l'autorisation du Surintendant de l'Instruction Publique.
3° Une copie du rôle d'évaluation.
4° Un état certifié des dettes.

DANS LE CAS DE FABRIQUES

1° Une copie de la délibération de la Fabrique relative à l'emprunt.
2° Une copie de l'autorisation de l'Evêque.
3° Une copie de la délibération de l'assemblée des paroissiens, donnant leur consentement.

Si la corporation offre une garantie hypothécaire, il faut en outre produire les titres de propriété et le certificat du régistrateur.

FORMALITES DES DEMANDES.

La personne qui veut contracter un emprunt adresse à la société une demande indiquant : ses nom, prénoms et domicile ; — son état civil ;—le montant, la durée et la nature de l'emprunt qu'elle désire contracter ;—la désignation des immeubles offerts en gage, leur situation, leur contenance, leur valeur et leur état hypothécaire ;—le nom de son notaire.

La société fournit des formules imprimées pour les demandes d'emprunt. On peut avoir ces formules, en s'adressant au Directeur.

A l'appui de sa demande, l'emprunteur doit produire :

1° Les titres de propriété en sa personne et en celle de ses auteurs ; et un établissement de propriété remontant, autant que possible, à trente années.

2° Les baux, s'il en existe, avec indication des fermages ou loyers payés d'avance.

3° Une déclaration des revenus et charges.

4° Un certificat du sécrétaire-trésorier de l'estimation municipale ; et un état des arrérages de taxes municipales et scolaires, s'il y en a,—ou, s'il n'y en a pas, un certificat constatant le fait.

5° Un certificat du régistrateur, constatant la situation hypothécaire.

6° La police d'assurance contre l'incendie, s'il y en a.

7° Une déclaration de l'état civil de l'emprunteur.

8° S'il est marié, son acte de mariage ; et le contrat de mariage, s'il en existe.

9° S'il s'agit d'édifices à construire, les plans et devis des bâtiments projetés.

L'établissement de propriété est une analyse succincte des titres en vertu desquels l'emprunteur possède l'immeuble qu'il offre en gage, et de charges et servitudes qui peuvent l'affecter. Il est désirable que ce travail soit fait par l'avocat ou le notaire de l'emprunteur.

Pour permettre au Directeur de faire procéder sans délai à l'estimation, il faut lui faire tenir de suite :

1° La demande ;
2° L'état des revenus et des charges ;
3° Les certificats des corporations municipale et scolaire ;
4° Le plein montant du dépôt fixé par le tarif.

L'établissement de propriété et les titres peuvent être envoyés plus tard, lorsqu'on est d'accord sur le montant du prêt. L'estimation est faite avec la plus grande discrétion ; le résultat, aussi bien que la visite, est tenu secret à l'égard des tiers.

Si le Conseil d'administration est satisfait de la valeur du gage, l'examen des titres a lieu. L'avocat de la société vérifie le droit de propriété, la situation hypothécaire de l'immeuble, et l'état civil de l'emprunteur.

Quand la garantie est reconnue suffisante et le droit de propriété régulier, le Conseil d'administration fixe le montant du prêt et les conditions dans lesquelles il peut être consenti ; et il autorise le directeur à procéder à la réalisation.

En cas d'acceptation par l'emprunteur, il est procédé à la signature et à l'enrégistrement du contrat de prêt.

Un certificat, constatant l'enrégistrement du contrat de prêt et la situation hypothécaire depuis la date du certificat produit avec la demande, est levé. Si aucune inscription ne prime celle de la société, à l'exception de celles prises en garantie de créances qui doivent être remboursées avec le prêt, la remise des valeurs a lieu. S'il est révélé des inscriptions modifiant la situation, le contrat de prêt est annulé et main-levée est donnée de l'enregistrement de l'hypothèque.

Les demandes d'emprunt faites par les corporations publiques sans garantie hypothécaire, sont envoyées au chef d'inspection pour la vérification de leur état et de leur suffisance, et à l'avocat de la société pour l'examen et la vérification de leurs pouvoirs.

FRAIS D'EMPRUNT.

TARIF DES FRAIS A LA CHARGE DES EMPRUNTEURS.

FRAIS.	Prêts $250 à $1000.	Prêts $1001 à $2000.	Prêts $2001 à $5000	Prêts $5001 à $10000	Prêts $10001 à $20000	Prêts $20000 à $40000
Estimation	$2 00	$4 00	$6 00	$8 00	$10 00	$12 00
Examen des titres.	4 00	8 00	$12 00	16 00	20 00	24 00
TOTAL	$6 00	$12 00	$18 00	$24 00	$30 00	$36 00

Au-dessus de $40,000, les frais sont régl'és par convention spéciale.

En outre de ces sommes, l'emprunteur devra payer les frais de voyage indispensables de l'estimateur.

Si le droit de propriété n'est pas trouvé régulier, l'honoraire pour l'examen des titres ne sera que de la moitié.

Les honoraires du notaire et les frais d'enrégistrement sont à la charge de l'emprunteur.

En produisant sa demande l'emprunteur doit déposer le montant des frais indiqué par le tarif ci-dessus. Quand la propriété est à la campagne, il doit aussi deposer une somme suffisante pour les frais de voyage de l'estimateur, qui sont peu élevés, vu que l'estimateur est généralement choisi dans la localité.

Si, avant l'examen des titres, la valeur ou la solidité du gage n'est pas jugé suffisante, on retient l'honoraire et les frais de voyage de l'estimateur et on remet le surplus à l'emprunteur.

OBSERVATIONS.

Le système du Crédit Foncier est très avantageux aux corporations qui ont à construire des édifices pour les besoins de plusieurs générations, telles qu'Eglises, Presbytères, Ecoles, Marchés, Salles publiques, etc., etc. L'amortissement d'un emprunt, payable en 50 ans, ne serait que de 35 centins par année par $100, en sus de l'intérêt.

La corporation toucherait l'argent de suite, pour construire ou finir ses édifices. La génération actuelle en jouirait immédiatement, paierait une partie du coût et laisserait aux générations suivantes à payer leur juste part. Cette disposition est certainement plus juste que de tout faire payer à ceux qui ont le trouble de construire, des édifices qui serviront autant et plus à leurs descendants.

Ce système sera favorable aussi à celui qui doit à plusieurs créanciers. Il pourra s'en libérer et mettre ordre à ses affaires en empruntant au Crédit Foncier. Il sera alors à l'abri de demandes imprévues et de frais fréquemment répétés. S'il veut vendre, il le pourra facilement, parce que l'acquéreur aura la faculté de continuer les paiements établis ou de rembourser la balance du prêt. Tous deux n'auront pas à redouter une demande de remboursement général, comme c'est toujours le cas dans une vente à laquelle sont intéressées plusieurs personnes ayant des créances payables à demande ou à courte échéance.

Le cultivateur qui veut améliorer sa ferme, pour en augmenter le revenu et la valeur, trouvera à cette société, le capital nécessaire, à un intérêt modéré. Un emprunt à long terme lui fournira les moyens de recueillir le résultat ordinairement lent des améliorations agricoles

Un père, qui n'a pas d'avances, pourra facilement établir ses enfants en engageant sa propriété pour le quart ou la moitié de sa valeur. Avec de l'argent comptant que lui fournira la Société, il achètera des terres que ses enfants mettront en valeur. Les annuités à payer ne représenteront qu'un loyer très modéré, qui ne durera que le nombre d'années stipulées; après quoi, la dette sera éteinte. Ce seront alors d'heureux propriétaires de plus, qui pourront jouir, en toute sûreté, des travaux qu'ils auront faits pour se créer un chez soi.

Le fonds d'amortissement est des plus favorables à l'emprunteur, qui est forcé de mettre de côté tous les ans une légère annuité, qui éteint peu à peu le capital emprunté. Il débourse moins de cette façon que dans un prêt ordinaire, parce que la Société lui accorde six pour cent d'intérêt composé sur chaque somme qu'il paye pour amortissement ; ce que l'emprunteur ne peut trouver autrement.

Dans un prêt ordinaire de $100, à 6 o/o d'intérêt, à 50 ans, le preneur paiera en 50 ans $300 pour les intérêts et il aura à remettre à l'échéance le prêt entier, $100 : total payé, $400. Dans le même prêt, avec amortissement, les intérêts seront les mêmes, $300 ; le montant de l'annuité pour l'amortissement, qui est de 35 centins par année, ne formera, au bout de 50 ans, que la somme de $17.50 en tout. Total payé, pour intérêt et capital : $317.50, soit $82.50 de moins que dans un prêt ordinaire et $825 de moins, dans un prêt de $1,000, à 50 ans.

Il est bien vrai que le prêt ordinaire ne serait pas plus onéreux, si l'emprunteur mettait de côté, tous les ans, une somme égale à l'amortissement, à interêt de 6 o/o pendant 50 ans, ou s'il était sûr de la faire valoir lui-même sans interruption, de manière à lui rapporter son capital à l'échéance. Mais qui s'avise de metre de côté tous les ans, 35 centins ou même $3.50 pour reconstituer un capital de $100 ou de $1,000, suivant le cas, pendant 50 ans, ou toute autre annuité pour un temps moins long ? Et quelle institution lui paierait 6 o/o d'intérêt, sur d'aussi faibles dépôts ?

Le Crédit Foncier Franco-Canadien offre tous les avantages qui découlent de l'amortissement. Insensiblement la dette se paie, et à l'expiration d'un certain nombre d'années l'emprunteur se trouve libéré.